

COMUNE DI TEMÙ
PROVINCIA DI BRESCIA

REP.

CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO
ATR 05 - STRALCIO

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. ... del

Approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. ... del

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, addì del mese di, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor Gregorini Fabio, segretario comunale del Comune di Temù (BS), competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 si sono costituiti:

Il Sig. nato ad il residente per la carica a via in qualità di della società con sede in CA.P. C.F. proprietaria dell'area identificata con i mapp di cui all'atto notarile del n. Notaio di; soggetto proponente dello stralcio nel seguito del presente atto denominato semplicemente "**LOTTIZZANTE**", da una parte;

e il geom. Beltracchi Michele nato a Breno il 18/12/1973 in qualità di Responsabile del Servizio Territorio dell'Area Tecnica Unica dei Comuni di Ponte di Legno e Temù, che qui interviene in nome e per conto dello stesso COMUNE DI TEMÙ con sede in Temù in Via Roma n. 38, c.f.00827800178 ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del decreto legislativo 3 febbraio 1993, n. 29 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con decreto n. 18 del 09/01/2016 del sindaco di Ponte di Legno (quale presidente di turno della Conferenza Permanente dell'Area tecnica unica), di attribuzione delle funzioni di responsabili dei Servizi Territorio ed Edilizia Privata, Igiene e Ambiente, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "**COMUNE**", dall'altra parte;

PREMESSO

- A. che il sopraindicato intervenuto proprietario **LOTTIZZANTE** dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- B. che nel PGT vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 11/10/2019 e pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 27/05/2020, l'area in oggetto è classificata come segue: ATR 05 (Ambito di Trasformazione Residenziale) soggetto a pianificazione attuativa per una Superficie Territoriale St di mq 9.145 e una Utilizzazione predeterminata Up di mq 2.000, con possibilità di stralcio;
- C. che lo stralcio in oggetto _____ ha una superficie territoriale St di mq _____ e una Superficie Lorda SL di mq _____ ;
- D. che non gravano vincoli di natura sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali; **(cancellare il punto solo per lo stralcio A)**

- E. che solo per lo stralcio A sull'area gravano vincoli di natura ambientale e paesaggistica che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità (Aree rispetto di fiumi torrenti corsi d'acqua pubblici D.Lgs. 42/04, art.142, comma 1, lettera c). **(tenere il punto solo per lo stralcio A)**

VISTI

- A. La domanda depositata in data prot. di approvazione del piano attuativo del PGT, denominato ATR 05, con progetto a firma dell'Architetto Luca Sajevo;
- B. L'atto di conferimento della piena proprietà del n. Notaio
- C. La deliberazione della Giunta Comunale n. del che ha approvato l'intero ATR05 in attuazione del PGT vigente;
- D. L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano di lottizzazione, nelle forme di legge, in seguito alla quale non sono pervenute osservazioni;
- E. La richiesta da parte della a seguito della approvazione definitiva di tutto l'ATR 05, di convenzionare una parte della lottizzazione
- F. L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, e s.m.i.;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il **LOTTIZZANTE** si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del **COMUNE**.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. Il **LOTTIZZANTE** è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal **LOTTIZZANTE** con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del **COMUNE**.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal **LOTTIZZANTE** non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Art. 3. - SUDDIVISIONE DELL'ATR 05 IN STRALCI FUNZIONALI

1. L'ATR 05 può essere convenzionato a stralci (una convenzione per ogni singolo stralcio).
2. Ogni convenzione dovrà contenere la SL residua rimanete sugli altri stralci; il **COMUNE** dovrà verificare che la somma delle SL dei singoli stralci corrisponda alla SL totale ammissibile.

ART. 4 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della convenzione.
2. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Non verranno rilasciate agibilità degli edifici precedentemente alla realizzazione, collaudo e cessione delle previste opere di urbanizzazione ed aree standard di pertinenza del singolo stralcio.
3. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di **10 (dieci) anni**.

ART. 5 - PARAMETRI URBANISTICI

1. Il comparto edificatorio ATR 05 sarà caratterizzato dai seguenti parametri:

Stralcio funzionale	St (mq)	SL assegnata (mq)
Stralcio A (Lotto 7)	1.232	466,48
Stralcio B (Lotti 4-5-6)	2.042	409,02
Stralcio C (Lotti 1-2-3)	2.294	449,55
Stralcio D (Lotto 11)	1.552	331,03
Stralcio E (Lotti 8-9-10)	1.585	343,92
Totale	8.705	2.000,00

2. Parametri urbanistici da PGT:

- altezza dell'edificio (HE): 12,0 m;
- numero di piani: 3 piani fuori terra con la possibilità per un massimo del 20% della SL a 4 piani fuori terra;
- distanza minima dai confini (Dc): 5.00 m;
- distanza minima dalle strade pubbliche (Dp): 5.00 m;
- distanza minima tra costruzioni (De): pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai minore di 10,00 m;
- indice di copertura (IC): $\leq 50\%$
- indice di permeabilità (IPT): $\geq 30\%$

3. Riepilogo parametri di progetto dell'ATR 05:

- altezza dell'edificio (HE): 12,0 m;

- numero di piani: 3 piani fuori terra con la possibilità per un massimo del 20% della SL a 4 piani fuori terra;
- distanza minima dai confini del PL confinanti con le proprietà esterne (Dc): 5.00 m;
- distanza minima dai confini dei lotti interni al PL: 4.00 m;
- distanza minima dalle strade pubbliche (Dp): 4.00 m (senza considerare gli allargamenti della viabilità esistente);
- distanza minima tra costruzioni (De) esternamente al PL: pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai minore di 10,00 m;
- distanza minima tra costruzioni internamente al PL: mai minore di 8,00 m

4. Per ogni singolo stralcio è possibile modificare la SL in aumento o in diminuzione rimanendo comunque inalterata la SL totale dell'ATR (SL totale = 2.000 mq).

5. I parametri di progetto potranno essere modificati in fase attuativa nel rispetto dei parametri urbanistici vincolanti da PGT.

ART. 6 - ELABORATI PROGETTUALI ALLEGATI ALLA CONVENZIONE

1. Per tutti gli allegati del progetto si fa espresso riferimento alle seguenti tavole allegate al progetto medesimo che costituiscono parte integrante e sostanziale della convenzione stessa e che sono depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

.....

ART. 7 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione primaria per lo stralcio sono eseguite direttamente dal **LOTTIZZANTE**, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al **COMUNE** per le prescritte approvazioni prima di qualsiasi atto a costruire comunque denominato sul relativo stralcio.

2. Fanno eccezione eventuali opere di urbanizzazione secondaria nonché le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 2, comma 2, lettera b), della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzante; esse sono individuate e disciplinate **all'articolo 9**.

3. Le spese tecniche per la redazione del Piano di lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Il **LOTTIZZANTE** eseguirà a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Stralcio, e di seguito descritte con i relativi costi desunti dal computo metrico estimativo allegato alla presente. L'onere unitario vigente nel Comune di Temù di urbanizzazione primaria e secondaria è pari a:

- Residenziale 60 €/mc (€ 35,00+ € 25,00).

2. Le opere di urbanizzazione primaria, realizzate direttamente dal **LOTTIZZANTE** sono da considerarsi a scomputo totale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.45 della LR 12/2005 e s.m.i.. (Le opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di rilievo comunitario, sono liberalizzate ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, d.P.R. n. 380 del 2001, come introdotto dall'art. 45, comma 1, legge n. 214 del 2011).

3. Il **COMUNE** si dichiara disponibile a prendere in carico, una volta ultimate e collaudate, le reti tecnologiche con relativa manutenzione dei sottoservizi e della sede viaria.

4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione verranno tutti versati prima del rilascio del Permesso di Costruire previa verifica conteggio volumi effettivi.

5. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

6. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza sia in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

7. Tutte le opere inerenti al ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, ai regolamenti regionali vigenti, nonché alle altre norme da questo richiamate ed ai regolamenti comunali.

8. La direzione dei lavori è eseguita da soggetti abilitati individuati liberamente dal **LOTTIZZANTE**, comunicati al **COMUNE** con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001; l'onere è direttamente a carico del **LOTTIZZANTE**.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui **all'articolo 7, comma 2**, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui **all'articolo 7 comma 2**, sono riservate per disposizione normativa o

convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico del **LOTTIZZANTE**.

3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui **all'articolo 7, comma 2**, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui **all'articolo 7 comma 2**, il **LOTTIZZANTE** provvede tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il **LOTTIZZANTE** provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, e ne sia stata fornita prova mediante fattura o altro documento di spesa debitamente quietanzato, le garanzie di cui **all'articolo 11** sono ridotte di conseguenza.

5. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

6. Restano in ogni caso a carico del **LOTTIZZANTE**, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi **LOTTIZZANTI** o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 10 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS

1. Secondo quanto disposto dall'assetto strutturale vincolante dell'ATR 05 e da quanto riportato nelle specifiche tavole dell'ATR 05 le cessioni minime stradali non sono monetizzabili e non possono essere computate quali servizi/standard ai sensi del DM 1444/1968 pertanto vanno cedute e realizzate. Nella

tabella seguente si riportano le quantità individuate in ogni singolo stralcio; per l'individuazione planimetrica si rimanda alle relative tavole.

Stralcio funzionale	Cessione per allargamento strada (mq)
Stralcio A (Lotto 7)	Lotto 7 - 98
Stralcio B (Lotti 4-5-6)	Lotto 6 - 92
Stralcio C (Lotti 1-2-3)	Lotto 1 - 112
Stralcio D (Lotto 11)	Lotto 11 - 85
Stralcio E (Lotti 8-9-10)	Lotto 9 - 20 Lotto 10 - 33
Totale	440

2. Le cessioni devono avvenire a semplice richiesta del **COMUNE** e in forma gratuita, comunque non oltre il termine di validità della presente convenzione (dieci anni).

3. Ai sensi del Piano dei Servizi del PGT vigente per la destinazione residenziale le quantità a servizi sono 53% della SL (di cui 50% verde pubblico, 50% parcheggi). La tabella di seguito suddivide le quantità e le rispettive monetizzazioni per ogni stralcio:

Stralcio funzionale	Lotto	SL in progetto (mq)	Standard dovuti (mq)	Standard garantiti in loco (mq)	Standard monetizzabili	Valore monetizzato (€ 60,00 al mq)
Stralcio A	Lotto 7	466,48	247,24	0,00	247,24	€ 14.834,21
Stralcio B	Lotto 4	123,30	65,35	0,00	65,35	€ 3.920,99
	Lotto 5	164,76	87,32	0,00	87,32	€ 5.239,23
	Lotto 6	120,96	64,11	0,00	64,11	€ 3.846,39
Stralcio C	Lotto 1	162,91	86,34	0,00	86,34	€ 5.180,70
	Lotto 2	165,68	87,81	0,00	87,81	€ 5.268,50
	Lotto 3	120,96	64,11	0,00	64,11	€ 3.846,39
Stralcio D	Lotto 11	331,03	175,45	0,00	175,45	€ 10.526,83
Stralcio E	Lotto 8	161,99	85,86	0,00	85,86	€ 5.151,43
	Lotto 9	138,66	73,49	0,00	73,49	€ 4.409,51
	Lotto 10	43,26	22,93	0,00	22,93	€ 1.375,82
Totale		2.000,00	1.060,00	0,00	1.060,00	€ 63.600,00

4. I rispettivi standard monetizzabili per ogni singolo stralcio possono cambiare in funzione della modifica eventuale della SL; rimane comunque inalterata la quantità massima riferita all'ATR.

5. I rispettivi standard monetizzabili per ogni singolo stralcio sono monetizzati al prezzo unitario di euro 60,00 (sessantaeuro,00) al metro quadrato. L'importo totale della monetizzazione è versato dal **LOTTIZZANTE** alla Tesoreria del Comune, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal **LOTTIZZANTE** medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

6. L'importo totale della monetizzazione per ogni singolo stralcio ed eventuali altre monetizzazioni, è versato dal **LOTTIZZANTE** alla Tesoreria del Comune contestualmente al versamento degli oneri connessi all'edificazione del primo edificio, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità

conseguita dal **LOTTIZZANTE** medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

7. È possibile convertire la monetizzazione in opere sia all'interno dell'ATR 05 sia all'esterno.

ART. 11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del **LOTTIZZANTE** e dei relativi oneri accessori ammonta a € (EURO/00).

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il **LOTTIZZANTE** presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% dell'importo degli oneri di urbanizzazioni massimi dovuti: € (EURO/00) con polizza fideiussoria, alla firma della presente convenzione con scadenza incondizionata fino al collaudo dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione. Si allega garanzia fideiussoria emessa dalla Banca dell'importo di € (EURO/00).

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del **LOTTIZZANTE**, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il **COMUNE** ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del **LOTTIZZANTE**, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'**articolo 9** e tale circostanza sia adeguatamente documentata.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i **LOTTIZZANTI** sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del **COMUNE**, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al **COMUNE**, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del **LOTTIZZANTE** di cui all'**articolo 20, comma 1**, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal **COMUNE** a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7. La garanzia si estingue per il 50% (Cinquanta per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi **dell'articolo 16, comma 2**; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti del **LOTTIZZANTE** o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 3 (tre) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 16, comma 4. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del **LOTTIZZANTE** di cui **all'articolo 20, comma 1**.

8. L'importo di cui al comma 1, deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui **all'articolo 10, comma 3**, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti alle edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 12 - PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Dopo la sottoscrizione della presente convenzione il **LOTTIZZANTE** può ottenere "Permesso a Costruire" ai sensi degli artt. 22 - 23 del DPR 06/06/2001 n. 380 per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. Il rilascio è subordinato al pagamento degli oneri urbanizzativi di cui all'articolo 16 del DPR n. 380 del 06.06.01, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

ART. 13 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni plano-volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;

- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
- d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
- f) la traslazione di SL tra i singoli stralci nella misura non superiore al 30% dell'intera SL.

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del **COMUNE**.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi **dell'articolo 14**, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui **all'articolo 4**, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del **COMUNE**.

ART. 14 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano di lottizzazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo Permesso di Costruire sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici.

2. È facoltà del **COMUNE** disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 12 legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio del Permesso di Costruire.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del **LOTTIZZANTE**, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del **COMUNE**, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione, sia in ragione del divieto della diminuzione

degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della convenzione, dalla collettività rappresentata dal **COMUNE** e dal **LOTTIZZANTE** diversi dal richiedente il Permesso di Costruire con destinazione diversa.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 15 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ

1. Il **LOTTIZZANTE** non potrà presentare al **COMUNE** la segnalazione certificazione di agibilità sui fabbricati sino a quando non saranno adempiuti da parte degli Attuatori tutti gli obblighi inerenti la presente convenzione. Sarà possibile presentare la segnalazione certificata di agibilità di singoli edifici/unità immobiliari ultimati purché siano state completate le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, spazi verdi, ecc.) pertinenziali e funzionali all'utilizzo degli edifici medesimi, valutazione da effettuarsi ad insindacabile giudizio del **COMUNE**.

ART. 16 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, il **LOTTIZZANTE** presenta al **COMUNE** una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del **COMUNE** e a spese del **LOTTIZZANTE** che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del **COMUNE** medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il **COMUNE** non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo s'intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al **comma 6** del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui **all'articolo 9, comma 2**. In difetto il **COMUNE**, previa diffida al **LOTTIZZANTE**, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del **LOTTIZZANTE**; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di uno stralcio autonomamente funzionale, a richiesta motivata del **LOTTIZZANTE** o a richiesta del **COMUNE**. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il

collaudo parziale sia richiesto dal **COMUNE** per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

5. Il collaudo di cui al presente articolo è autonomo rispetto al collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006, relativo all'esecuzione dei contratti di cui agli **articoli 12, 13 e 14** della presente convenzione.

6. Il collaudo di cui al presente articolo può essere assorbito e unificato con il collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006, relativo all'esecuzione dei contratti di cui agli **articoli 7, 8 e 9** della presente convenzione, a condizione che siano prese in considerazione e siano verificate tutte le obbligazioni convenzionali.

7. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al **COMUNE**, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «asbuilt» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

8. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui **agli articoli 7, 8, 9 e 10** della presente convenzione.

9. Le opere di cui **agli articoli 7, 8, 9 e 10** della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale di cui al comma 1.

ART. 17 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARDS

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standard) previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al **COMUNE**, a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti a tale scopo **all'articolo 4**.

2. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami e vincoli di ogni specie.

3. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il **COMUNE** non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il Piano di lottizzazione e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il **LOTTIZZANTE** possa opporre alcun diritto.

4. Il **LOTTIZZANTE**, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentante del **COMUNE** competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 18 - MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 25 delle norme del PGT l'ATR 05 è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del 4% del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria; oneri di urbanizzazione secondaria; costo di costruzione).
2. Ai sensi dell'art. 43, comma 2-sexies della L.R. 12/2005 e s.m.i. è prevista una maggiorazione percentuale del 30% del contributo relativo al costo di costruzione per l'ATR05.
3. Per la quantificazione si rimanda all'allegato D.

ART. 19 - COMPENSAZIONE ECOLOGICA E AGRICOLA PREVENTIVA

1. Ai sensi dell'art.30.1. del PGT vigente la compensazione ecologica preventiva è calcolata applicando il parametro specifico del valore agroforestale medio secondo la seguente formula:

Superficie coperta dell'ATR 05: 1.447,5 mq

Valore agroforestale ATR 05: 3,05

Area minima da destinare a compensazione ecologica nell'ATR 05 = $(1.447,5 \text{ mq} \times 3,05) \times 0,5 = 2.207,44 \text{ mq}$

2. In ogni singolo stralcio dovrà essere verificata la quantità minima di aree da destinare a compensazione ecologica preventiva usando il parametro della superficie coperta del singolo stralcio per il coefficiente 3,05 e moltiplicando il tutto per $\frac{1}{2}$.
3. Gli interventi di compensazione ecologica preventiva costituiscono a tutti gli effetti attuazione delle prescrizioni dell'art.43 della L.R. n.12/2005 e s.m.i., e vanno calcolati a congruaggio degli oneri ivi previsti.

ART. 20 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al **COMUNE**, resta a carico del **LOTTIZZANTE** fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del **COMUNE**, fino alla scadenza dei termini di cui **all'articolo 17, comma 2**.
2. Qualora il **COMUNE** abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui **all'articolo 17, comma 4**, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al **COMUNE** medesimo.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal **LOTTIZZANTE** o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal **LOTTIZZANTE**; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il **COMUNE** può avvalersi anche della garanzia di cui **all'articolo 11, comma 7**.

4. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 50 % degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i **LOTTIZZANTI**, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il 50 % degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo o da questo previsti.

5. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del **COMUNE**, fino alla scadenza dei termini di cui **all'articolo 17, comma 2**, il **LOTTIZZANTE** deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui **all'articolo 17, comma 2**, resta in capo al **LOTTIZZANTE** ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al **COMUNE**.

ART. 21 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di BRESCIA.

2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi **dell'articolo 7** e **dell'articolo 8**, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

3. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

ART. 22 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alla redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, sono a carico esclusivo del **LOTTIZZANTE**; quelle inerenti i rogiti notarili di cessione delle aree sono a carico del **COMUNE**.

ART. 23 - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di lottizzazione è composto da tutti gli elaborati progettuali riportati **all'articolo 6** della presente.

2. Alla presente convenzione, si allega planimetria, tavola con indicazione delle opere di urbanizzazione a scomputo.

3. Il progetto di piano di lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il **COMUNE** e il **LOTTIZZANTE**, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, (quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del **COMUNE**, individuabili univocamente e inequivocabilmente), e al comma 2, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 24 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il **LOTTIZZANTE** rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Il **LOTTIZZANTE** autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del PGT; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo di Legge per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Richiesto io Segretario comunale ho ricevuto quest'atto che, con l'ausilio di personale di mia fiducia, ho predisposto in modalità elettronica, l'ho letto alle Parti le quali lo hanno ritenuto conforme alla loro volontà, e pertanto lo hanno approvato e confermato in ogni paragrafo e articolo, compresi gli allegati, dei quali ho omesso la lettura essendo loro ben noti, che pertanto lo sottoscrivono come segue:

Il **LOTTIZZANTE**:

Il **COMUNE**: IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E TERRITORIO

(Geom. Michele Beltracchi) _____

Il **SEGRETARIO COMUNALE ROGANTE**

(Dott. Fabio Gregorini) _____